

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer überbaubaren Fläche/Kubatur der ehemaligen Gaststätte Wichmann
Bebauungsplan Nr. 1926 – Hildesheimer Straße 230 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Stadtbezirk: Döhren-Wülfel, Stadtteil: Döhren

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hildesheimer Straße 230.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und RROP 2016

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das regionale Raumordnungsprogramm RROP 2016 stellt für das Gebiet „vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar. Ein Vorrang weiterer Nutzungen ist nicht zu beachten.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Fläche befindet sich zurzeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es handelt sich um das Grundstück, auf dem sich das historische Gebäude der Gaststätte Wichmann befunden hat. Für das Gebiet wurde eine Erhaltungssatzung beschlossen, die am 07.05.2015 in Kraft trat. Der*die Eigentümer*in hat in den folgenden Jahren Bauantragsunterlagen erarbeitet, die den Zielen der Erhaltungssatzung entsprechen. Mängel in der vorhandenen Bausubstanz haben schließlich dazu geführt, dass das Gebäude weitestgehend rekonstruiert werden sollte. Es gibt einen genehmigten Bauantrag, der in vollem Umfang den Zielen der Erhaltungssatzung entspricht.

Mit der Umsetzung des Bauantrages wurde jedoch bisher nicht begonnen und ein voraussichtlicher Beginn der Baumaßnahme wurde seitens des*der Eigentümer*in nicht in Aussicht gestellt.

Im August 2023 ist eine Bauvoranfrage für die Bebauung des Grundstückes eingegangen, die nicht den Zielen der Erhaltungssatzung entspricht.

Flankierend zu den rechtlichen Prüfungen hinsichtlich der Umsetzung des genehmigten Bauantrages und der eingereichten Bauvoranfrage wird es als sinnvoll erachtet, die

stadtplanerischen Steuerungsmöglichkeiten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes abzusichern. Dies dient der Vermeidung von Rechtsunsicherheiten.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Das ca. 1.900 m² große Grundstück Hildesheimer Straße 230 ist eingebettet in eine städtebauliche Blockstruktur mit einer heterogenen Bebauung im Blockinnenbereich. Die südliche angrenzende Blockrandbebauung steht weitestgehend unter Denkmalschutz. Auf dem Grundstück befand sich das historische Gebäude der Gaststätte Wichmann.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 1003 an das Planungsgebiet an, der für die Hildesheimer Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Auf der anderen Seite der Hildesheimer Straße setzt der Bebauungsplan 161 als Durchführungsplan ein Wohngebiet fest. Im Norden, Osten und Süden grenzt unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB an, dieser weist vorwiegend Wohnnutzungen mit einzelnen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen auf und entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Das ehemalige Gebäude der Gaststätte Wichmann und die umgebende Blockrandbebauung im Dreieck Hildesheimer-Straße, Fiedeler Straße und Bernwardstraße bildeten einen wichtigen städtebaulichen Identifikationspunkt im Stadtteil Döhren. Als Rest der ehemals dörflich geprägten Struktur Döhrens entstand hier während der gründerzeitlichen Expansion eine erhaltenswerte Mischtypologie. Das eingeschossige ehemalige Gasthaus Wichmann mit seinen umgebenden Freiflächen stellte einen städtebaulich attraktiven Kontrast zur umgebenden drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung dar. Der Innenhof des Blocks ist durch kleinteilige Bebauung und ein größeres Mehrfamilienhaus geprägt. Der Bebauungsplan soll die besondere städtebauliche Figur planungsrechtlich sichern. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung von Planungsrecht für einen Ersatzbau der Gaststätte Wichmann in ähnlicher Kubatur. Der offene Blockrand soll erhalten werden.

Die Nutzungsart WA soll auch weiterhin eine Gaststätte mit Hotel ermöglichen und sich an Nutzungen der umgebenden Bebauung orientieren. Wohnnutzungen aber auch kulturelle und soziale Nutzungen sollen so ermöglicht werden.

4.2 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Die Fläche wird von Westen über die Hildesheimer Straße erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle Fiedelerstraße liegt direkt neben dem Planungsgebiet.

5. Umweltbelange – Ersteinschätzung

5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Das Planungsgebiet ist zurzeit eine Brachfläche mit verdichteten Boden. Die Eigentümer*innen halten die Fläche bewuchsfrei. Der letzte Baum wurde 2023 gefällt. Auf dem Grundstück sind keine Rückzugsorte für Fledertiere bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte auf besondere Flora oder Fauna vor.

Die Bäume, die auf der Fläche standen, wurden von den Eigentümer*innen entfernt. Durch Festsetzungen zur Anpflanzung, Bindungen und für den Erhalt von Bäumen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB sollen sowohl im hinteren Bereich des Planungsgebiets als auch im ehemaligen Vorgartenbereich neue Bäume gepflanzt und langfristig gesichert werden.

5.2 Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Stadtbahn ein. Von der geplanten Nutzung wird keine Beeinträchtigung erwartet.

5.3 Boden

Das Planungsgebiet war bis auf den Vorgarten und Teile des Innenhofs der Gaststätte Wichmann nahezu komplett versiegelt. Nach Abriss ist das Gelände eine Brachfläche. Die Gesamtversiegelung soll im Vergleich zur Situation vor Abriss der Gebäude verringert werden. Deshalb sollen auch Anforderungen an die Ausführung der Stellplätze festgesetzt werden.

5.4 Kampfmittelverdacht

Es wurden keine Luftbildauswertung durchgeführt und es liegen keine Verdachtsfälle vor. Das Bestandsgebäude wurde vor 1939 gebaut.

5.5 Klima/Luft

Von der geplanten Nutzung wird keine Beeinträchtigung der Luftqualität erwartet.

Bautätigkeiten emittieren Treibhausgase. Sowohl bei der Erstellung von Baustoffen, deren Transport, beim Bau und der Entsorgung von Baustoffen entstehen klimaschädliche Emissionen.

5.6 Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich liegt im Achtungsabstand der Chemischen Fabrik Wülfel.

6. Verfahren

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.900 m² deutlich unterschritten.
- b) Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

- c) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Es soll daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es ist nicht geplant, auf einzelne Verfahrensschritte zu verzichten.

7. Kosten

Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung privater Flächen ermöglicht. Eine Erschließung ist bereits vorhanden. Kosten für die Stadt entstehen somit nicht.

Aufgestellt;

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Februar 2024

(Unterschrift)

Fachbereichsleitung